



EnEV-online Medien-Service für Redaktionen

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien

Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Stuttgart

Internet: <http://medien.enev-online.de> | medien@enev-online.de |

22.11.2006



Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch Steigerung der Energieeffizienz

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als Ausgangspunkt für jede Sanierungsmassnahme am Beispiel eines Berliner Doppelhauses Baujahr 1970 in Wannsee

Autor: Andreas Hoffmann,
Dipl.-Ing. Architekt, THP Architekten, Berlin

Energieeffizienz ist heute das Medien-Schlagwort schlechthin: Insbesondere in der energetischen Bausanierung können noch enorme Potentiale erschlossen werden. Altbauten werden in der Praxis bereits auf einen höheren Standard als den gesetzlichen Neubaustandard angehoben und gewinnen eine bisher nicht gekannte Wohnqualität. Das Büro THP Architekten in Berlin hat hierfür eine komplexe Form der Energieberatung entwickelt. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dient dabei als Ausgangspunkt für jede Sanierungsmassnahme. Der Beitrag erläutert die erfolgreiche Praxis anhand der Finanzierung der Sanierung eines typischen Berliner Doppelhauses in Wannsee, Baujahr 1970.

Unterschätzte finanzielle Potentiale

Viel zu wenig Beachtung findet die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen und die Chance, die in der Steigerung der Energieeffizienz liegen. Oftmals wird die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme erst durch ein Konzept zur Steigerung der Energieeffizienz ermöglicht! Das Büro THP Architekten in Berlin zeigt anhand eines Praxisbeispiels eine komplexe Form der Energieberatung mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Berliner Doppelhaus in Wannsee

Wie bei jeder Sanierung gab es auch beim Berliner Doppelhaus in Wannsee, Baujahr 1970, einen konkreten Anlass: Die Heizungserneuerung, die Flachdachsanierung und die Instandsetzung des undichten Wintergartendaches waren nicht mehr aufzuschieben. Auch klagte der Eigentümer über das unbehagliche Kinderzimmer, das trotz des großen Heizkörpers im Winter nicht warm wurde.

Der Auftraggeber folgte dem Vorschlag des energieberatenden Architekten, vor Beginn der Sanierungsmassnahme deren Wirtschaftlichkeit nachzuweisen. Die Analyse ergab für die Instandsetzungsarbeiten Kosten von ca. 25.000 Euro oder 170 Euro pro Quadratmeter (m²) Wohnfläche. Hierbei unberücksichtigt blieben die laufenden Kosten für die Wartung, die Kosten für die Deckung des Wärmebedarfes für Heizung und Warmwasser sowie die bald erforderliche Ausbesserung der Fassaden aufgrund von Rissen im Putz.

Finanzierungskonzept für die Sanierung

Der Autor stellte in seinem Finanzierungskonzept den oben genannten Instandsetzungskosten die Investitionskosten für die energieeinsparenden Maßnahmen gegenüber sowie die Einsparungen bzw. geldwerten Vorteile durch Förderungen und Zuschüsse für energieeinsparende Maßnahmen. Dabei berücksichtigte er die Einsparungen bei den Betriebskosten und die Wertsteigerung der Immobilie durch Komfortverbesserung.

Nicht berücksichtigt wurde dabei die energetische Neubewertung der Immobilie als Folge der Einführung des Energiepasses, der dauerhafte Schutz vor steigenden Energiepreisen, sowie der Schutz vor weiteren zu erwartenden, staatlichen Belastungen wie CO₂-Steuer bzw. Entlastung durch die zu erwartende Bezuschussung regenerativer Energieträger.

Finanzieller Gewinn und neue Wohnqualität

Durch die Ausrichtung der Energieeffizienz auf die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und die ökonomisch optimale Betriebskosteneinsparung wurde die Maßnahme mit 7.500 Euro Teilschulderlass, zinsverbilligtem Förderdarlehen im Barwert von 15.000 Euro, verbilligtem Wärmepumpenstrom, Betriebskostenzuschuss (1 Jahr kostenfrei!) und ungeahntem Gewinn an Wohnkomfort belohnt. Im Ergebnis ergab die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einen Gewinn in den ersten 20 Jahren gegenüber der Instandsetzungsvariante von ca. 40.000 Euro oder 270 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bereits während der Bauphase bemerkte der Eigentümer die Komfortverbesserung und senkte die Heiztemperatur im Wohnhaus. Durch die Entsorgung des 4.500 Liter Öltankes wurden acht Quadratmeter nutzbare Fläche hinzugewonnen. Zusätzlich erstrahlt die Fassade in neuem Glanz. Auch ein Anstrich mit Lotuseffekt war im Budget enthalten, um die Nachhaltigkeit der Maßnahme auch im Erscheinungsbild dauerhaft zu bewahren.

Energieeffizienz rechnet sich

Weshalb reagiert der Markt zurückhaltend, obwohl Energieeffizienz heute bereits wirtschaftlich realisiert werden kann? Die Rentabilität der energieeffizienten Sanierung wird sowohl von den Eigentümern als auch den Planern unterschätzt. Die Eigentümer unterschätzen die Komplexität, die in der Vorbereitung und Durchführung der Steigerung der Energieeffizienz insbesondere in der Sanierung steckt. Ohne Architekten ist die Umsetzung zum Scheitern verurteilt.

Allerdings fehlen den meisten Planern immer noch die Voraussetzungen für die Ermittlung der ökonomisch optimalen

Energieeffizienz. Energieeffizienz in der Sanierung ist für jedes Objekt individuell, abhängig von Standort, Dichte, Nutzung und Größe zu ermitteln. Wie es sich zeigt, ist der für die Finanzierung notwendige Grad an Energieeffizienz nur mit weitgehend wärmebrückenfreien Konstruktionen zu erreichen, was eine sehr differenzierte Planung und Wärmebrückenermittlung und Luftdichtheit der Gebäudehülle voraussetzt.

Vorteile für Eigentümer und Investoren

Arbeiten die Energieeffizienz-Experten und die Eigentümer bzw. Investoren gut zusammen, ist das Ergebnis eines erfolgreichen Sanierungskonzeptes jedes Mal wieder verblüffend: Fast ausnahmslos wählen die Auftraggeber diejenigen Gesamtkonzepte, die – bei höherem Planungsaufwand – höhere Bauqualität und höhere Energieeffizienz anstreben, weil nur damit letztendlich höhere Renditen eingefahren werden können. Die Erfolge bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen durch Steigerung der Energieeffizienz regen zur Nachahmung an.

■ Wichtiger Hinweis:

Die Verwertungsrechte dieses Artikels (Text und Bilder) liegen beim Autor Andreas Hoffmann. Bitte nehmen Sie bei Interesse an einer Veröffentlichung Kontakt mit dem Autor.

■ Kontakt für weitere Informationen:

Datum: 22.11.2006

Herausgeber: THP Architekten

Andreas Hoffmann, Dipl. Ing. Architekt AKB

Fehrbellinerstrasse 30 , D-10119 Berlin

Telefon: + 49 (0) 30 / 48 49 42 42

Telefax: + 49 (0) 30 / 48 49 42 44

E-Mail: info@THParchitektur.de

Internet: www.THParchitektur.de

■ Bilder: © Fotos: THP Architekten, Berlin



Bild 1: Wie bei jeder Sanierung gab es auch beim Berliner Doppelhaus in Wannsee einen konkreter Anlass: Die Heizungserneuerung, die Flachdachsanierung und die Instandsetzung des undichten Wintergartendaches waren nicht mehr aufzuschieben.



Bild 2: Bereits während der Bauphase bemerkte der Eigentümer des sanierten Berliner Wohnhauses die Komfortverbesserung und senkte die Heiztemperatur im Wohnhaus. Durch die Entsorgung des 4.500 Liter Öltanks wurden acht Quadratmeter nutzbare Fläche hinzugewonnen.

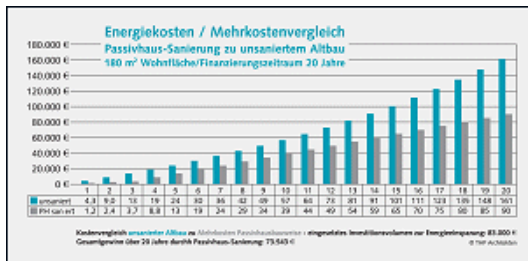


Bild 3: Das Büro THP Architekten in Berlin verglich die Kosten eines unsanierten Wohnhauses mit den Mehrkosten für eine Sanierung in Passivhausbauweise. Berechnet wurde ein Gesamtgewinn in den ersten 20 Jahren von über 73.000 Euro.